



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Pagina: 1/6 - PROT. 869182 - - Graziela Batista

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula

348.534

ficha

1

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 010, localizado no Pavimento Térreo da TORRE "4", do SUBCONDOMÍNIO "2", do empreendimento "CONNECT SÃO MATEUS", situado na Rua André de Almeida, nº 2665, no Jardim Colonial, **DISTRITO DE ITAQUERA**, possuindo: a área total privativa de 34,970m², área comum total de 23,626m², SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA CARRO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 58,596m², correspondendo o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,001623.

PROPRIETÁRIA: CCISA120 INCORPORADORA LTDA, CNPJ/MF nº 40.858.705/0001-69, com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

REGISTROS ANTERIORES: R.50 da matrícula nº 104.452, R.40 da matrícula nº 127.145 e R.40 da matrícula nº 146.738, feitos em 20/12/2021 (aquisição da propriedade), R.3 da Matrícula 333.960, feito em 07/11/2022 (Desmembramento), e R.2 da Matrícula 343.452, feito em 22/11/2022 (incorporação), todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTES: 150.285.0029-1, 150.285.0030-3 e 150.285.0050-8 (maior área).

Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenjia M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.1/348.534 Em 15 de fevereiro de 2023.

Procede-se à presente averbação, por remissão, para constar que: a) de conformidade com a Av.3, feita em 22/11/2022, na Matrícula 343.452, sobre o terreno condominial existe uma área de terreno de 129,21m², situada na testada da Rua André de Almeida, que fica reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo, para o alargamento do passeio, devendo a mesma permanecer livre de construção e delimitada por gradil instalado recuado para seus limites, nos termos do artigo

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Pagina: 2/6 - PROT. 869182 - - Graziela Batista

matrícula

348.534

ficha

1

verso

11 do Decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018; b) conforme Av.4, feita em 22/11/2022, na Matrícula 343.452, o empreendimento "CONNECT SÃO MATEUS" foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, pela qual o terreno e as acessões e todos os demais bens e direitos vinculados à incorporação, constituem patrimônio destinado à sua consecução, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64; c) conforme R.7, feito em 09/02/2023, na Matrícula 343.452, por meio do Instrumento Particular datado de 20/12/2022 (Contrato nº 8.7877.1582180-0), o imóvel desta matrícula foi dado em **HIPOTECA**, em maior área (sobre a fração de **50,4638%** do terreno condominial), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, para garantia de um financiamento no valor de R\$23.988.507,03, destinado à construção do **MODULO I** do empreendimento - **TORRES 3 e 4**. PROTOCOLO Nº 746.957 de 24 de janeiro de 2023. **Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D**

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.2/348.534 Em 15 de fevereiro de 2023.

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, para **fração ideal de unidade em construção**, nos termos do § 4º do Art. 237-A da Lei 6.015/73. PROTOCOLO Nº 746.957 de 24 de janeiro de 2023. **Selo Digital: 113779391SM001176552IU23D**

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.03/348.534 Em 20 de março de 2024

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública (Contrato nº 8.7877.1868669-5), datado de 18 de janeiro de 2024, apresentado em formato digital nos termos do Artigo 324, § 1º, I, do Provimento do CNJ nº 149/2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada,

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Pagina: 3/6 - PROT. 869182 - - Graziela Batista

CNM: 113779.2.0348534-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

348.534

ficha

02

São Paulo,

20 de março de 2024

autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na Av.01,
tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.
PROTOCOLO Nº 791.127 de 09/02/2024.

Selo: 113779331AO001492818AO24P
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenija M. de S. Zambelli - Substituta

R.04/348.534 Em 20 de março de 2024
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **CCISA120 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada, **VENDEU**
a **YORMAN ALEXANDER LEJARASO FUENTES**, venezuelano,
representante comercial, RNM nº F094500-8-PF/DF, CPF/MF nº
707.807.832-20, e sua mulher **VANESSA MARIA BONALDE SOTILLO**,
venezuelana, representante comercial, RNM
nº F059826-E-PF/DF, CPF/MF nº 704.333.732-10, casados sob o
regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei
6.515/77, residentes e domiciliados em Santo André, deste
Estado, na Rua dos Ciprestes, nº 1.209, sl 3, Jardim Irene,
O IMÓVEL, pelo valor de R\$222.375,59, do qual a importância
de R\$2.165,00, correspondente ao desconto concedido pelo
F.G.T.S./União.

Selo: 113779321KY001492819YA24Z
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenija M. de S. Zambelli - Substituta

R.05/348.534 Em 20 de março de 2024
Pelo Instrumento Particular mencionado na
Av.03, **YORMAN ALEXANDER LEJARASO FUENTES** e sua mulher
VANESSA MARIA BONALDE SOTILLO, já qualificados, **ALIENARAM**
FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei
9.514/97, O IMÓVEL, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em
Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4,
CNPJ nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$176.001,45 (com
origem nos Recursos do F.G.T.S./UNIÃO), pagável no prazo de
420 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos,
calculados de acordo com a taxa de juros, sistema de
amortização e demais condições constantes do título. Sendo
que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Pagina: 4/6 - PROT. 869182 - - Graziela Batista

CNM: 113779.2.0348534-89

matrícula

348.534

ficha

02

verso

(Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$232.050,00.

Selo: 113779321MI001492820PD24V
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.06/348.534 Em 17 de março de 2025.

Pelo instrumento particular datado de 25/02/2025 e à vista do projeto aprovado da edificação e respectivo alvará, procede-se a presente, nos termos do estabelecido no Decreto Municipal nº 63.130 de 19/01/2024, para consignar que o imóvel enquadra-se na Categoria de Uso HIS-2. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331NU001820100RA259
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.07/348.534 Em 17 de março de 2025.

Do mesmo instrumento particular datado de 25/02/2025, e do Certificado de Conclusão nº 49539-24-SP-CCE (Processo SEI: 1020.2024/0028988-2), publicado em 14/02/2025, pela Prefeitura de São Paulo, verifica-se que foi totalmente concluído e instituído em condomínio o empreendimento "CONNECT SÃO MATEUS", conforme Av. 11 e R. 12, feitos nesta data na matrícula-mãe nº 343.452, do qual é parte o imóvel da presente matrícula, sendo a convenção condominial registrada nesta data no Livro 3 - Registro Auxiliar, desta serventia, ficando em consequência cancelado o regime de afetação a que estava submetido o empreendimento. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331RD001820101QU25C
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

(continua na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Pagina: 5/6 - PROT. 869182 - - Graziela Batista

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

348.534

ficha

03

São Paulo,

17 de março de 2025

CNM: 113779.2.0348534-89

9º OFICIAL DE REGISTRO

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Código(CNS)Nº 11.377-9

Av.08/348.534 Em 17 de março de 2025.

Pelo mesmo instrumento particular datado de 25/02/2025, e à vista da Certidão de Dados Cadastrais Municipais, emitida pela Prefeitura de São Paulo, em 25/02/2025, procede-se a presente, para constar que o imóvel da presente é cadastrado atualmente na Secretaria da Fazenda Municipal, através do Contribuinte nº 150.285.0059-1, em maior área. **Protocolo nº 840.014 de 26/02/2025.**

Selo: 113779331WL001820103JJ25J
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.09/348.534 Em 08 de maio de 2026.

Pelo Instrumento Particular datado de 15 de abril de 2026, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação decorrente do Protocolo nº 869.182, feita ao(s) devedor(es) fiduciante(s) **YORMAN ALEXANDER LEJARASO FUENTES** e sua mulher **VANESSA MARIA BONALDE SOTILLO**, já qualificados, procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL** constituída fiduciariamente através do R.05 desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$237.336,10. **PROTOCOLO Nº 869.182 de 07/10/2025.**

Selo: 113779331HK002275488XO26Q
CNM: 113779.2.0348534-89

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic R. Colombini - Substituta
☐ Marcello Borghi Raymundo - Substituto
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 113779.2.0348534-89 - Página 6/6 - PROT. 869182 - Graziela Batista

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

M.348534 - PROTOCOLO: 869182

A presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá estar assinado com Certificado Digital ICP - Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para manutenção de sua validade.

O 27º subdistrito **TATUAPÉ** e o 46º Subdistrito **VILA FORMOSA** pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencidos anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de **ITAQUERA** pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O 16º Subdistrito **MOOCA** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O 26º Subdistrito **VILA PRUDENTE** pertenceu à 6ª Circunscrição Imobiliária de 17/09/1934 até 14/05/1939; à 9ª Circunscrição de 15/05/1939 até 20/11/1942; à 11ª Circunscrição de 21/11/1942 até 31/12/1971 e atualmente pertence a 6ª Circunscrição. O 38º Subdistrito de **VILA MATILDE** pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 21/11/1942 até 31/12/1971, quando passou à 16ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 12ª Circunscrição. O distrito de **GUAIANAZES** pertenceu a 9ª Circunscrição Imobiliária de 15/05/1939 até 31/12/1971, quando passou à 7ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente também à 7ª Circunscrição. O Distrito de **SÃO MIGUEL PAULISTA**, do qual foram desmembrados o Distrito de Ermelino Matarazzo (Lei 5.285/59) e o Distrito de Itaim Paulista (Lei 2.343/80), pertenceu à 9ª Circunscrição Imobiliária de 07/10/1939 até 20/11/1942, quando passou à 12ª Circunscrição, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

CNM: 113779.2.0348534-89

Emolumentos:	R\$: 45,88	São Paulo, 08/05/2026.
Estado:	R\$: 13,04	
Sec. Fazenda:	R\$: 08,92	
Registro Civil:	R\$: 02,41	
Tribunal Justiça:	R\$: 03,15	
Ministério Público:	R\$: 02,20	
ISS:	R\$: 00,94	
Total:	R\$: 76,54	Recolhidos pelas guias relativas à semana da expedição.

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



selo: 1137793C3TG002275489XQ26F

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B3D8K-AX2CM-6XNRR-W84L9>